

COMUNE DI ROMA ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
7 / AGO. 2008
Prot. n. 17702 Piano per i

MEMORIA PER LA GIUNTA COMUNALE

reperimento di aree ed edifici da utilizzare per l'*housing sociale*
e altre finalità di interesse pubblico

PREMESSO:

Che il dimensionamento del PRG vigente è pari a 549.051 stanze equivalenti e a 65.886.062 di mc, con una quota di residenza del 56,54%, pari a 310.458 stanze e a 37.254.993 mc;

Che tale dimensionamento, riferito ad un orizzonte di medio periodo 1997-2011 (15 anni), ingloba anche gli interventi approvati nel periodo precedente al 1997, ma ancora in corso di realizzazione;

Che oltre il 75% delle previsioni di nuova edificazione hanno già avviato o concluso l'iter attuativo, attraverso una o più deliberazioni di Consiglio comunale;

Che, alla luce dei dati definitivi del Censimento della popolazione 2001, lo scenario previsionale 2001-2011 per il segmento debole della domanda abitativa viene stimato tra i 24.000 e i 25.000 alloggi;

Che il dimensionamento del PRG vigente comprende circa 26.000 alloggi di edilizia residenziale pubblica localizzati in Piani di zona già approvati a chiusura del II PEEP;

Che in tale quota di edilizia residenziale pubblica sono computati anche i circa 12.000 alloggi di cui alla deliberazione di Consiglio comunale n. 110/1997;

Che in linea teorica sono pertanto da attribuire all'offerta riferita allo scenario 2001-2011 circa 13.000 alloggi;

Che occorre quindi procedere ad una rimodulazione della domanda di edilizia residenziale pubblica, o di sostegno pubblico, ampliando l'orizzonte temporale di almeno un quinquennio, fino quindi al 2016;

Che occorre altresì verificare e riconsiderare la dimensione attuale e tendenziale della domanda abitativa generata da categorie sociali disagiate (famiglie e giovani coppie a basso e monoreddito, anziani, studenti fuori sede, immigrati regolari) o che comunque, pur con redditi medi o medio-bassi, incontrano difficoltà all'accesso alla proprietà o alla locazione di abitazioni, causa il fortissimo incremento dei prezzi e dei canoni immobiliari registratosi negli ultimi anni;

Che, oltre a tali categorie di disagio abitativo, occorre considerare sia l'erosione di stock residenziale per cambio di destinazione d'uso verso uffici, registrata a Roma negli ultimi anni, sia il fabbisogno derivante dalla necessità di rinnovo e sostituzione del patrimonio edilizio e di riqualificazione urbana in generale, che è, fra l'altro, obiettivo basilare del nuovo PRG;

Che occorre, altresì, considerare l'esigenza di aumentare, nel medio periodo, e cioè alla scadenza dei vincoli preordinati all'esproprio, il ricorso alla cessione compensativa, in alternativa all'esproprio, per tutte le aree destinate dal PRG "Verde e servizi pubblici di livello locale", così come previsto dal nuovo PRG;

Che il nuovo PRG prevede di destinare, negli Ambiti di compensazione, una quota assai ridotta di edificabilità da riservare al trasferimento di incentivi urbanistici per la sostituzione e il rinnovo edilizio, che andrebbe adeguatamente incrementata;

Che tali aggiornamenti, integrazioni e rimodulazioni, portano ad una previsione approssimativa e preliminare della domanda abitativa sociale, per il periodo 2001-2016, per complessivi 25.000-30.000 alloggi;

PREMESSO ALTRESI:

Che, con DM 22 aprile 2008, il Governo ha provveduto alla definizione dell'"alloggio sociale" quale abitazione data in locazione permanente a canone concordato, che, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi;

Che il Governo, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 del DL 25 giugno 2008, n. 112, appena convertito in legge, è altresì in procinto di varare il Piano nazionale di edilizia abitativa, volto all'incremento e al recupero del patrimonio immobiliare ad uso abitativo, attraverso l'offerta di alloggi di edilizia residenziale da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, e sulla base di criteri oggettivi che tengano conto dell'effettivo fabbisogno abitativo della realtà territoriale;

Che, in particolare, tale piano è rivolto a: nuclei familiari a basso reddito; giovani coppie a basso reddito; anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; studenti fuori sede; soggetti sottoposti a procedure esecutive di sfratto; immigrati regolari; ecc.;

Che, per agevolare l'accesso di tali categorie sociali al mercato degli alloggi in locazione, il Piano prevede misure di carattere finanziario quali la costituzione di fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e incremento dell'offerta abitativa e agevolazioni a favore di cooperative edilizie;

Che tale Piano prevede altresì il coinvolgimento finanziario e operativo di soggetti privati, anche attraverso la concessione di diritti edificatori, quale corrispettivo per l'acquisizione delle aree, la realizzazione di unità abitative pubbliche o in locazione a canone concordato, la dotazione di standard urbanistici, il recupero ad uso abitativo del patrimonio edilizio esistente;

Che, tra le modalità e gli strumenti di coinvolgimento dei soggetti privati, in qualità di promotori e/o finanziatori, la norma statale indica sia la finanzia di progetto, come disciplinata dal Codice dei contratti, sia i Programmi integrati di promozione di edilizia residenziale mista e di riqualificazione urbana;

Che lo stesso Piano casa prevede il coinvolgimento di una quota del patrimonio immobiliare del demanio, costituito da aree ed edifici non più utilizzati, sulla base di accordi con l'Agenzia del demanio, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministero della Difesa e gli Enti locali;

Che il PRG di Roma prevede una serie di dispositivi, di carattere procedurale e perequativo, analoghi a quelli previsti dal Piano del governo (programmi integrati, cessione compensativa, ambiti di riserva o di compensazione, incentivi per il rinnovo edilizio, incentivi per il miglioramento bio-climatico degli edifici), che quindi possono essere utilmente impiegate ai fini dell'attuazione dello stesso e delle finalità qui rappresentate;

CONSIDERATO:

Che, per quanto in precedenza affermato, occorre procedere, anche attraverso il ricorso a varianti urbanistiche, al reperimento di aree e edifici da destinare all'*housing sociale* e interventi di riqualificazione urbana, anche mediante i dispositivi giuridico-operativi previsti dal Piano casa del governo e dal nuovo PRG;

Che appare necessario, per le finalità suddette, procedere ad una verifica sulle aree potenzialmente utilizzabili e sulle relative modalità giuridico-operative di acquisizione e trasformazione;

Che, in particolare, tale verifica potrà riguardare:

1. la possibilità di acquisire le aree anche mediante la cessione compensativa, in alternativa all'esproprio;
2. il contributo, ai fini dell'*housing sociale*, dei programmi d'intervento già promossi dall'Assessorato al patrimonio e alla casa e ai progetti speciali della precedente amministrazione, ivi compresa la quota di alloggi a canone concordato prevista negli strumenti attuativi in corso di approvazione;
3. l'utilizzazione, a scopi edificatori, e previa acquisizione mediante cessione compensativa, delle aree extra-standard nei Piani di zona approvati e/o realizzati e nei Piani particolareggiati delle zone "O", già approvati, decaduti e in corso di riadozione;
4. la costituzione di una riserva di edificabilità a disposizione del Comune nei Piani di recupero urbanistico dei nuclei di edilizia ex-abusiva (toponimi);
5. l'utilizzazione di aree e edifici con destinazione non residenziale nei Piani attuativi, di iniziativa pubblica e privata, già approvati e/o realizzati, con particolare riferimento alle previsioni di edificazione commerciale da riconvertire in destinazioni residenziali;
6. l'utilizzazione di edifici ricadenti all'interno degli Ambiti per i Programmi integrati della Città consolidata, già individuati dal PRG o da individuare, o in altri Tessuti residenziali, da sottoporre a interventi di rinnovo edilizio, con l'applicazione degli appositi incentivi urbanistici già previsti dal PRG, al fine di creare un'offerta di alloggi sociali variamente specializzata in funzione delle specifiche esigenze di particolari categorie sociali;
7. l'utilizzazione di aree e edifici del patrimonio immobiliare del demanio statale, acquisiti o da acquisire alla disponibilità dell'amministrazione comunale, previo accordo con l'Agenzia del demanio e i Ministeri competenti;
8. l'individuazione di aree di proprietà comunale da mettere a disposizione di soggetti privati, mediante procedure concorsuali di evidenza pubblica, per la realizzazione di abitazioni in locazione, a canone concordato;
9. l'individuazione e il reperimento, mediante bandi di evidenza pubblica, di nuovi Ambiti di riserva (oltre quelli già individuati dal PRG e sostanzialmente esauriti), ivi comprese le aree già considerate e verificate dall'amministrazione comunale nell'ambito di procedure urbanistiche e concorsuali già esperite;

Per tutto quanto premesso e considerato,

LA GIUNTA COMUNALE

dà mandato agli Uffici comunali dei Dipartimenti III, VI e IX, e all'Ufficio extra-dipartimentale per le politiche abitative, di procedere, sulla base delle rispettive competenze e secondo gli indirizzi dei rispettivi Assessori, a tutte le verifiche tecnico-istruttorie e giuridico-amministrative preordinate alla predisposizione di atti e provvedimenti necessari al raggiungimento degli obiettivi stabiliti.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Marco Corsini)



di concerto con

L'ASSESSORE AL PATRIMONIO, ALLA CASA E AI PROGETTI SPECIALI
(Alfredo Antoniozzi)